

Maurizio Tarantino

**LE MAGGIORANZE IN CONDOMINIO:
QUORUM SPECIALI E ORDINARI.**

**Superbonus, Barriere architettoniche, Ristrutturazioni edilizie,
Colonnine elettriche, Bonus edilizi, Innovazioni digitali**



ESTRATTO



PRESENTAZIONE

Il presente testo offre un guida completa sulle maggioranze condominiali. L'assemblea di condominio rappresenta l'organo sovrano destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti al condominio.

All'assemblea sono riservate semplificativamente le attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c., e ad essa spetta il potere di approvare qualunque provvedimento inerente alle cose comuni, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempreché non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extra-condominiale. Le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini.

La prima parte dell'opera offre al lettore una disamina generale sulle funzioni dell'assemblea. La seconda parte, invece, analizza tutte le c.d. maggioranze speciali introdotte dalla normativa di settore. In tale contesto, il presente lavoro evidenzia le recenti novità in campo immobiliare come il c.d. Superbonus 110% introdotto dal Decreto Rilancio.

In proposito, il D.L. n. 104 del 14 agosto 2020 ha modificato il D.L. n. 34/2020, aggiungendo all'art. 119 il comma 9-bis. Ora è richiesta la maggioranza semplice per la deliberazione degli interventi di riqualificazione energetica e di adeguamento antisismico che possono usufruire della maxi detrazione. Oltre a ciò, tra le altre maggioranze speciali, sono stati approfonditi ulteriori argomenti come l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'installazione delle colonnine elettriche, l'attività di mediazione, la riunione in videoconferenza, i parcheggi, i consumi energetici e le innovazioni satellitari e digitali. Su questi ultimi aspetti, l'opera è aggiornata al D.L. n. 77/2021 (c.d. Semplificazioni).

Nell'ultima parte è stato posto l'accento sulle maggioranze in materia edilizia (bonus facciate, bonus ristrutturazione sismabonus, ecobonus, bonus verde). Infine, sono state realizzate le tabelle esplicative delle maggioranze al fine di offrire un testo chiaro, immediato, completo e facile da consultare. In appendice, un utile formulario.

Indice Sommario

CAPITOLO PRIMO LE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI ORDINARIE

1. Aspetti generali delle funzioni dell'assemblea di condominio
2. I quorum costitutivi
3. Calcolo dei quorum costitutivi
4. Le maggioranze ordinarie

CAPITOLO SECONDO LE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI SPECIALI

1. Il superbonus 110%

1. 1.1 Le maggioranze del superbonus 110%
2. 1.2 I passaggi necessari ad avviare gli interventi del superbonus
3. 1.3 Il fondo speciale

2. Le barriere architettoniche

2.1 Le maggioranze previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche

3. Le colonnine elettriche in condominio

1. 3.1 Le agevolazioni fiscali
2. 3.2 Le maggioranze richieste per l'installazione delle colonnine

4. L'assemblea in videoconferenza

4.1 La previsione del regolamento e il previo consenso

5. La mediazione in condominio

5.1 Le maggioranze richieste per la mediazione

6. Il contenimento del consumo energetico e innovazioni relative

all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore

6.1 I criteri della norma UNI 10200

6.2 I nuovi criteri introdotti dal D.lgs. n. 73/2020

7. **I parcheggi** secondo la Legge Tognoli

8. **Le trasmissioni satellitari**

9. **Passaggi in cavo** di fibra ottica

CAPITOLO TERZO LE ALTRE MAGGIORANZE EDILIZIE

1. Il bonus facciate

1.1 Il quorum deliberativo per il bonus facciate

2. Il bonus ristrutturazione

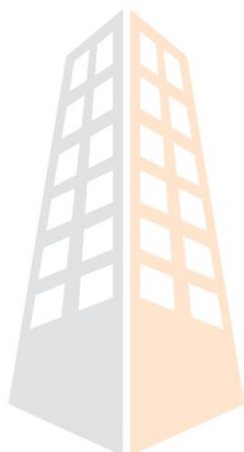
3. Il bonus verde

4. Il sisma bonus
5. L'**ecobonus** – riqualificazione energetica

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE MAGGIORANZE

SCHEMI MAGGIORANZE SPECIALI ED EDILIZIE

FORMULARIO



ESTRATTO DEL TESTO

1.1 Le maggioranze del superbonus 110%

Il legislatore, forse consapevole delle difficoltà in cui si può trovare un condominio nell'arduo cammino per ottenere l'agognato vantaggio fiscale, ha previsto delle maggioranze molto più facili da raggiungere rispetto a quelle ordinarie.

Ebbene, il comma 9-bis dell'art. 119 del d.l. n. 34 del 19.05.2020 prevede che le decisioni per la realizzazione degli interventi agevolabili con il bonus 110%, possono essere approvati con la maggioranza dei presenti che rappresentano almeno 1/3 del valore dell'edificio. In sostanza, innovazioni anche molto consistenti potranno essere approvate con gli stessi quorum deliberativi necessari per far approvare solitamente all'assemblea convocata in seconda convocazione decisioni assolutamente ordinarie.

Secondo alcuni autori, ad una prima lettura, tale normativa potrebbe apparire molto vantaggiosa, ma nella prassi applicativa sovente tale vantaggio è inesistente.

Come è noto, uno dei presupposti per ottenere l'agevolazione fiscale è quello che i lavori che si vogliono realizzare portino ad un miglioramento delle prestazioni energetiche pari a ben due classi: in caso contrario, infatti, i lavori non possono accedere al bonus del 110%. Nei primi casi applicativi, i tecnici edili hanno notato come in molte realtà, per soddisfare tale fondamentale condizione per ottenere il vantaggio fiscale, siano necessari interventi estremamente invasivi coinvolgenti non solo le parti comuni dell'edificio ma anche le singole unità immobiliari in proprietà esclusiva. Dunque, secondo la critica in commento, sorge a questo punto un problema molto rilevante, in quanto l'assemblea ha potere di deliberare a maggioranza solo per interventi che coinvolgono le parti comuni dell'edificio, ma l'assemblea non può decidere a maggioranza in merito ad interventi che coinvolgono le singole unità immobiliari in proprietà esclusiva: una delibera di questo tenore sarebbe radicalmente nulla e impugnabile in ogni tempo anche oltre i termini di 30

giorni previsti dall'art. 1137 del c.c.; in tal caso, è necessario il consenso unanime di tutti i proprietari.

1.2 I passaggi necessari ad avviare gli interventi del superbonus

L'amministratore di condominio dovrà convocare una prima assemblea per affidare a un professionista qualificato l'incarico di realizzare lo studio di fattibilità, il cui esito positivo rappresenta una sorta di condizione di procedibilità, suscettibile di condizionare il prosieguo dell'intera procedura. Come previsto dall'articolo 119 del decreto Rilancio, comma 9-bis, per la delibera di affidamento dello studio di fattibilità è sufficiente un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Una volta superato la fase dello studio di fattibilità si passa alle assemblee successive.

Nella seconda assemblea, il condominio dovrà nominare il tecnico cui affidare la progettazione, gli asseveratori e i singoli condomini potranno optare per l'agevolazione fiscale prescelta (detrazione diretta, sconto in fattura e/o cessione del credito). Nella terza e ultima assemblea, i condòmini dovranno approvare il progetto esecutivo, autorizzare l'amministratore alla sottoscrizione del contratto d'appalto e nominano il direttore dei lavori, coordinatore per la progettazione, coordinatore per l'esecuzione dei lavori e l'eventuale responsabile dei lavori). Se la realizzazione di interventi sulle parti comuni comporta modifiche peggiorative su parti private, occorrerà il consenso espresso dei singoli proprietari; occorrerà l'unanimità dei consensi in caso di alterazione del decoro architettonico.

1.3 Il fondo speciale

I condomini possono anche deliberare l'istituzione del fondo speciale e approvare il piano di riparto delle spese. Come osservato da alcuni autori³, possono trattarsi anche di lavori pagabili a stato di avanzamento lavori (30%, 30% e 40%) e, quindi, l'obbligo di provvedere agli accantonamenti dei ratei

corrispondenti. Invero, secondo la critica in esame, vista l'obbligatorietà della costituzione del fondo, la questione è se i condòmini debbano effettivamente versare o meno le rate a loro carico.

Secondo altri autori, in merito all'art. 121, comma 1-bis del Decreto Rilancio, occorre considerare che in merito alle due opzioni alternative alla detrazione diretta (lo sconto in fattura e la cessione del credito), vanno tenuti a mente due fattori importanti:

a) la detrazione fiscale che nel caso di sconto in fattura e cessione del credito necessita del visto di conformità, può anche non arrivare per la mancanza di alcuni presupposti;

b) l'art. 1135, comma 4, c.c. prevede che l'assemblea dei condòmini provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

1.1 Il quorum deliberativo per il bonus facciate

Secondo alcuni autori, i lavori sulla facciata costituiscono opere di manutenzione straordinaria, da approvare con un numero di voti (teste) che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136 del Codice civile, comma 4); per gli interventi, di risparmio energetico ne bastano 333 millesimi (art. 26, comma 2 della l. n. 10/1991).

Altri autori, invece, hanno sostenuto che, preliminarmente, sarà necessario prefissare se gli interventi di cui al bonus facciate siano integranti una manutenzione di notevole entità, ovvero una innovazione, e, se del caso, di quale rilievo, vale a dire se agevolata oppure voluttuaria. In particolare, l'autore in commento, precisa e ritiene che gli interventi di mera pulizia,

restauro o rifacimento della facciata possano essere sostenute, in tema di appalto delle opere conseguenti, dalla maggioranza prefissata dall'articolo 1135 c.c., vale dire quella richiamata n. 4, e, per l'effetto dell'ulteriore richiamo, al comma II dell'articolo 1136 codice civile (500 millesimi e maggioranza intervenuti).

Nel caso, invece, di intervento volto all'efficientamento energetico della stessa facciata, vengono in rilievo due diverse norme giuridiche: vale a dire quella dell'articolo 26, comma II, della legge 10 del 1991, ovvero quella di cui all'articolo 1120 Codice civile (le cosiddette innovazioni agevolate).

Mentre nel primo caso, la maggioranza dell'assemblea dei condòmini sarebbe in grado di conferire l'appalto delle opere di cui trattasi mediante una maggioranza pari ad 1/3 dei condòmini e la maggioranza degli intervenuti, nel secondo caso la maggioranza richiesta è invece quella facente capo ad n. 500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti. In proposito, secondo (DOLCE) "Ora, l'asseverazione richiesta dal bonus facciate e la giustificazione dell'intervento mediante asseverazione da inviare all'ENEA al termine dell'intervento sembrano deporre verso la conclusione per la quale, l'intervento in disamina, laddove ancorato (anche) a tale finalità, sia da supportare alla stregua della maggioranza indicata dalla legge 10 del 1991". Quindi "maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edifici".

Secondo altra posizione, in caso di:

Manutenzione straordinaria (art. 1135 n. 4 c.c.), in prima convocazione (in cui la regolare costituzione si ha con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio) con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi); in seconda convocazione, sarà sufficiente l'approvazione dalla maggioranza degli intervenuti e un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dello stabile.

Manutenzione straordinaria di notevole entità (art. 1136 co. 4 c.c.), la deliberazione dell'assemblea sarà valida necessariamente se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Efficientamento energetico (art. 26, secondo co., l. n. 10/1991), se i lavori di cui al bonus facciate rientrano tra quelli di particolare efficientamento energetico di cui alla legge n. 10/1991, allora essi potranno essere deliberati con il voto della a maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

SCHEMI MAGGIORANZE SPECIALI ED EDILIZIE

QUORUM COSTITUTIVI	
MAGGIORANZE RICHIESTE	
Quorum costitutivi per lo svolgimento dell'assemblea in prima convocazione.	Tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.
Quorum costitutivi per lo svolgimento dell'assemblea in seconda convocazione.	Tanti condòmini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio.

SUPERBONUS 110 %	
MAGGIORANZE RICHIESTE	
Interventi di riqualificazione energetica e di adeguamento antisismico che possono usufruire del superbonus.	Maggioranza dei presenti che rappresentano almeno 1/3 del valore dell'edificio.
Interventi sulle proprietà private.	Autorizzazione dei singoli condòmini.
Alterazione del decoro architettonico.	Unanimità dei consensi.

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

MAGGIORANZE RICHIESTE

Abbattimento delle barriere architettoniche inteso come elemento trainato in un progetto di efficientamento energetico (art. 119, d.l. n. 34/2020).	Maggioranza dei presenti che rappresentano almeno 1/3 del valore dell'edificio.
Abbattimento delle barriere architettoniche in generale (art. 2, l. 13/1989).	Maggioranza degli intervenuti alla riunione rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

COLONNINE ELETTRICHE

MAGGIORANZE RICHIESTE

Installazione delle colonnine elettriche come elemento trainato in un progetto di efficientamento energetico (art. 119, d.l. n. 34/2020).	Maggioranza dei presenti che rappresentano almeno 1/3 del valore dell'edificio.
Installazione delle colonnine elettriche in generale (art. 17- <i>quinques</i> , comma 2, d.l. n. 83/2012)	<u>Prima convocazione:</u> Due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio; oppure, maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, commi 1 e 2, c.c.) <u>Seconda convocazione:</u> Maggioranza degli intervenuti alla riunione rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, comma 3, c.c.)

L'ASSEMBLEA IN VIDEOCONFERENZA

MAGGIORANZE RICHIESTE

Decisione di inserire la modalità della videoconferenza all'interno del regolamento di Condominio.	Numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
Assenza di una previsione regolamentare	Previo consenso della maggioranza numerica dei condomini (<i>ad esempio 6 condomini su 10</i>).